

集中精力化解地产风险

——2022 年第 50 周地产周报

核心观点

- **本周市场回顾。**第 50 周房地产板块指数弱于沪深 300 指数，弱于创业板指。房地产板块较沪深 300 指数相对收益为-1.4%。沪深 300 指数报收 3954.23，周度涨幅为-1.1%；创业板指数报收 2373.72，周度涨幅-1.9%；房地产板块指数报收 3230.79，周度涨幅为-2.5%。
- **本周行业要闻。**中央经济工作会议：防范化解重大金融风险，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。中共中央、国务院发布《扩大内需战略规划纲要》。刘鹤副总理：房地产是国民经济的支柱产业。国家统计局：1-11 月房地产销售面积、销售金额、投资额、新开工面积累计增速-23.3%/-26.6%/-9.8%/-38.9%。中财办韩文秀：要消除房地产多年来高负债、高杠杆、高周转发展模式的弊端。北京恢复团队旅游、进出京跨省团队旅游及“机票+酒店”业务；1-11 月北京房地产开发投资同比增长 0.4%，销售面积同比下降 4.3%。杭州：公积金贷款执行“认房不认贷”。厦门：商住地基准地价平均调整 0.29%。兰州：取消限售，5 年期以上首套房贷款利率 4.0%。广州、成都、重庆新一批次集中土地出让完成。
- **本周新房销售量较上周上升、二手房销售量较上周下降。**第 50 周 29 大城市新房销售为 2.6 万套，较上周上升 7.8%；11 大城市二手房销售 8108 套，较上周下降 1.1%；一线城市新房、二手房交易较上周分别上升 7.8%、下降 7.5%；二线城市新房、二手房交易较上周分别上升 8.1%、上升 4.9%。**库存量、库销比较上周上升。**截至第 50 周，15 大城市库存为 125.0 万套，较第 49 周增加 4000 套；库销比为 15.8 个月，较第 49 周上升 0.1 个月。**本周土地市场出让热度较上周上升。**第 50 周 26 大城市合计成交土地 31 块。**土地出让金增加。**第 50 周 26 大城市土地出让金为 369.8 亿元，较第 49 周增加 22.8 亿元。**平均溢价率下降。**第 50 周 26 大城市土地成交平均溢价率 1.4%，较第 49 周下降 0.6 个百分点。
- **重点公司公告。**华润置地、新城控股、华侨城公布 11 月份经营情况。旭辉集团拟出售旭辉永升服务 23.26% 股份。招商蛇口、陆家嘴公布资产收购及定增募集配套预案。招商蛇口 36.4 亿元公司债票面利率确定为 2.40% 和 2.80%。万科赎回“21 万科 01”19 亿元公司债。西藏城投拟定增募资。大悦城拟发行 15 亿元公司债。中交地产拟发行不超过 10 亿元公司债。中国铁建拟引入投资者增资，实行市场化债转股。金科股份截至 11 月末到期未支付债务 90.9 亿元。

投资建议与投资标的

- 中央经济工作会议有关房地产的表述主要在扩大国内需求和防范化解重大风险两个章节。扩大内需是明年最重要的经济工作，其中支持住房改善被放到促消费的首要位置，可以期待需求端会出台更多政策刺激改善型需求，限购限贷放松或进一步扩大至中高能级城市。在防范化解重大风险章节，会议明确了行业短期内亟需解决的问题，依次强调保交楼、满足行业合理融资需求、防范化解优质头部房企风险、坚决依法打击违法犯罪行为、因城施策及长租房市场建设等工作，房住不炒的长期指导方向不变，基本符合市场预期。保交楼再次被强调，近期政策在存量债务展期、新增贷款及配套融资、股权再融资等方面为保交楼提供了多项支持，目的在于形成实物投资量，并尽力化解风险，但没有突破市场化、法治化的原则。会议首次提到防范化解优质头部房企风险，具体范围、实施路径仍需继续观察。坚决依法打击违法犯罪行为保证了保交楼、融资支持等纾困工作有效推进。总体来看，行业的现状、问题和长期发展方向已经比较明确，结合中财办副主任韩文秀关于消除行业多年来高负债、高杠杆、高周转发展模式弊端的表述，我们认为在解决路径上不会采用加剧房企高杠杆、高周转的方式。期待供需两侧继续发力，推动行业基本面缓慢修复。我们看好能够穿越本轮周期的企业，看好央企和稳健经营的高评级民企在当前竞争格局中的相对优势，同时看好迅速成长且信用受损较小的物管和商管行业。

风险提示：地产逆周期政策不及预期。销售大幅下滑。房企信用风险进一步扩大。

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责声明。

行业评级

看好（维持）

国家/地区

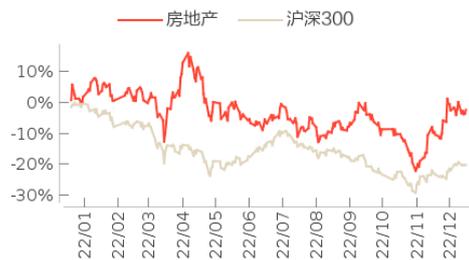
中国

行业

房地产行业

报告发布日期

2022 年 12 月 20 日



证券分析师

赵旭翔

zhaoxuxiang@orientsec.com.cn

执业证书编号：S0860521070001

吴丛露

wuconglu@orientsec.com.cn

执业证书编号：S0860520020003

香港证监会牌照：BQJ931

联系人

张续远

zhangxuyuan@orientsec.com.cn

相关报告

- 降幅扩大，仍需等待更多政策：——11 月统计局数据点评 2022-12-17
- REITs 底层资产或扩围，限购限贷政策继续放松：——2022 年第 49 周地产周报 2022-12-15
- 融资端政策缓解房企部分流动性压力：——2022 年第 48 周地产周报 2022-12-05

目录

1. 第 50 周市场行情回顾（2022.12.12~2022.12.18）	4
1.1 第 50 周行业指数表现	4
1.2 第 50 周地产板块个股表现	4
2. 行业及公司要闻回顾（2022.12.12~2022.12.18）	4
2.1 行业一周要闻回顾	4
2.2 房地产行业重点城市周度数据回顾	6
2.3 重点城市土地市场跟踪	8
2.4 重点公司一周要闻回顾	11
3. 投资建议	12
风险提示	12
附录	12

图表目录

图 1: 本周 (第 50 周) 29 城市新房成交.....	6
图 2: 本周 (第 50 周) 11 城市二手房成交.....	6
图 3: 本周 (第 50 周) 新房二手房成交中一线城市占比.....	7
图 4: 第 50 周跟踪城市库销比.....	7
图 5: 重点城市库存和库销比.....	8
图 6: 一、二线城市土地成交情况.....	8
图 7: 卫星城土地成交情况.....	9
图 8: 一、二线城市土地出让金情况.....	9
图 9: 卫星城土地出让金情况.....	9
图 10: 26 城土地平均溢价率情况.....	10
图 11: 26 城土地流拍情况.....	10
表 1: 本周房地产板块指数弱于沪深 300 指数, 弱于创业板指.....	4
表 2: 本周房地产个股表现, 格力地产、大港股份、陆家嘴涨幅居前.....	4
表 3: 地产板块股票池名单.....	13

1. 第 50 周市场行情回顾（2022.12.12~2022.12.18）

1.1 第 50 周行业指数表现

第 50 周房地产板块指数弱于沪深 300 指数，弱于创业板指。房地产板块较沪深 300 指数相对收益为-1.4%。沪深 300 指数报收 3954.23，周度涨幅为-1.1%；创业板指数报收 2373.72，周度涨幅-1.9%；房地产板块指数报收 3230.79，周度涨幅为-2.5%。

表 1：本周房地产板块指数弱于沪深 300 指数，弱于创业板指

	指数(2022/12/16)	本周涨幅	上周涨幅	年初以来涨幅
沪深 300	3954.23	-1.1%	3.3%	-20.0%
创业板指	2373.72	-1.9%	1.6%	-28.6%
房地产指数（申万）	3230.79	-2.5%	2.8%	-4.2%

数据来源：Wind，东方证券研究所

1.2 第 50 周地产板块个股表现

第 50 周地产板块涨幅居前的公司分别为格力地产、大港股份、陆家嘴、粤泰股份和万业企业。

表 2：本周房地产个股表现，格力地产、大港股份、陆家嘴涨幅居前

本周涨幅前五	涨幅	本周跌幅前五	跌幅
格力地产	61.17%	万通地产	-20.56%
大港股份	22.69%	中粮地产	-15.38%
陆家嘴	9.99%	万方发展	-12.61%
粤泰股份	8.89%	泰禾集团	-11.11%
万业企业	8.32%	万里股份	-10.82%

数据来源：Wind，东方证券研究所

备注：本研报使用的地产板块股票池是经过调整的，具体见附录

2. 行业及公司要闻回顾（2022.12.12~2022.12.18）

2.1 行业一周要闻回顾

中央经济工作会议：确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作；推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险；坚持房住不炒，推动房地产业向新发展模式平稳过渡；支持住房改善、新能源汽车、养老服务等消费。中共中央、国务院发布《扩大内需战略规划纲要》。刘鹤副总理：房地产是国民经济的支柱产业。国家统计局：1-11 月房地产销售面积、销售金额、投资额、新开工面积累计增速-23.3%/-26.6%/-9.8%/-38.9%。中财办韩文秀：要消除房地产多年来高负债、高杠杆、高周转发展模式的弊端。北京恢复团队旅游、进出京跨省团队旅游及“机票+酒店”业务；1-11 月北京房地产开发投资同比增长 0.4%，销售面积同比下降 4.3%。杭州：公积金贷款执行“认房不认贷”。厦门：商住地基准地价平均调整 0.29%。兰州：取消限售，5 年期以上首套房贷款利率 4.0%。广州、成都、重庆新一批次集中土地出让完成。

1) 中央经济工作会议：有效防范化解重大经济金融风险。要确保房地产市场平稳发展，扎实做

好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，同时要坚决依法打击违法犯罪行为。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。多渠道增加城乡居民收入，支持住房改善、新能源汽车、养老服务等消费。（12.16）

信息来源：新华社

- 2) 中共中央、国务院：发布《扩大内需战略规划纲要（2022-2035年）》，坚定实施扩大内需战略、培育完整内需体系。持续提升传统消费，促进居住消费健康发展。坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加强房地产市场预期引导，探索新的发展模式，支持居民合理自住需求，遏制投资投机性需求，稳地价、稳房价、稳预期。（12.14）

信息来源：中国政府网

- 3) 国务院副总理刘鹤：房地产是国民经济的支柱产业，针对当前出现的下行风险，已出台一些政策，正在考虑新的举措，努力改善行业的资产负债状况，引导市场预期和信心回暖。（12.15）

信息来源：观点地产网

- 4) 国家统计局：统计局公布2022年11月房地产市场运行情况，单月房地产销售面积、销售金额、投资额、新开工面积分别为10071万平米/9816亿元/9918亿元/7910万平米，同比增速分别为-33.3%/-32.2%/-19.9%/-50.8%，前值-23.2%/-23.7%/-16.0%/-35.1%。（12.15）

信息来源：国家统计局官网

- 5) 中财办副主任韩文秀：防范化解房地产市场风险是重中之重。要坚持房住不炒的定位，深入研判房地产市场供求关系和城镇化格局等重大趋势性结构性变化，抓紧研究中长期治本之策，消除多年来高负债、高杠杆、高周转发展模式的弊端，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。（12.17）

信息来源：腾讯新闻

- 6) 北京：恢复旅行社及在线旅游企业经营在京团队旅游、进出京跨省团队旅游及“机票+酒店”业务。（12.13）

信息来源：观点地产网

- 7) 北京统计局：1-11月全市房地产开发投资增长0.4%；1-11月全市商品房销售面积为897.3万平方米，同比下降4.3%。（12.16）

信息来源：观点地产网

- 8) 杭州：公积金贷款执行“认房不认贷”，商业贷款结清后申请公积金贷款购房按首套房执行，首付比例不低于30%，二套房首付比例不低于40%。（12.13）

信息来源：观点地产网

- 9) 厦门：发布土地基准地价，商住地平均调整为0.29%，其中岛内调整0.81%。（12.13）

信息来源：观点地产网

- 10) 兰州：取消限售规定，5年期以上首套房贷款利率由4.3%下调至4.0%（12.13）

信息来源：观点地产网

- 11) 广州：四批供地共挂牌6宗地，总起价244.6亿元。成功出让5宗地，1宗流拍，出让金额191.2亿元。（12.15）

信息来源：观点地产网

12) 成都：出让 6 宗地块 5 宗成交，成交总价约 8.29 亿元。（12.16）

信息来源：观点地产网

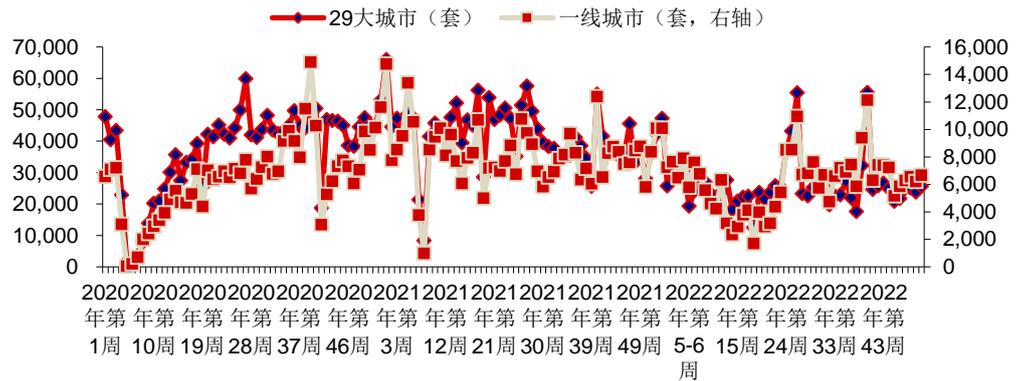
13) 重庆：第三批次集中土拍完成，10 宗地块全部成交，均为底价出让，总成交金额 63.78 亿元。（12.13）

信息来源：观点地产网

2.2 房地产行业重点城市周度数据回顾

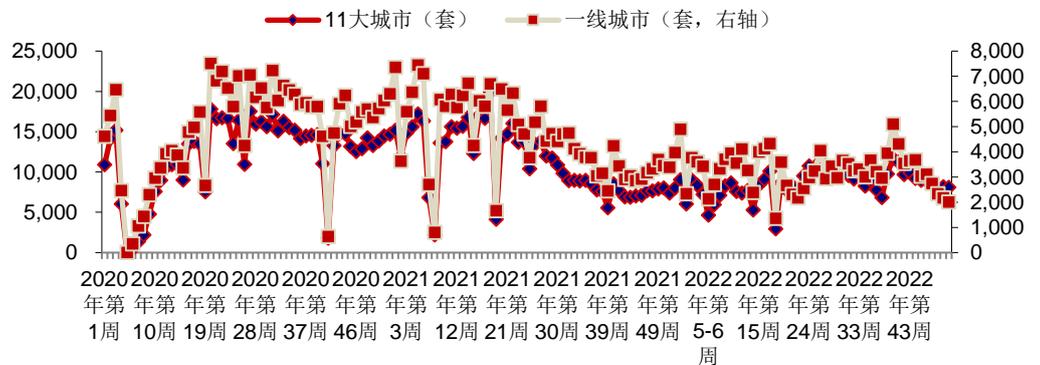
本周新房销售量较上周上升、二手房销售量较上周下降。第 50 周 29 大城市新房销售为 2.6 万套，较上周上升 7.8%；11 大城市二手房销售 8108 套，较上周下降 1.1%；一线城市新房、二手房交易较上周分别上升 7.8%、下降 7.5%；二线城市新房、二手房交易较上周分别上升 8.1%、上升 4.9%。

图 1：本周（第 50 周）29 城市新房成交



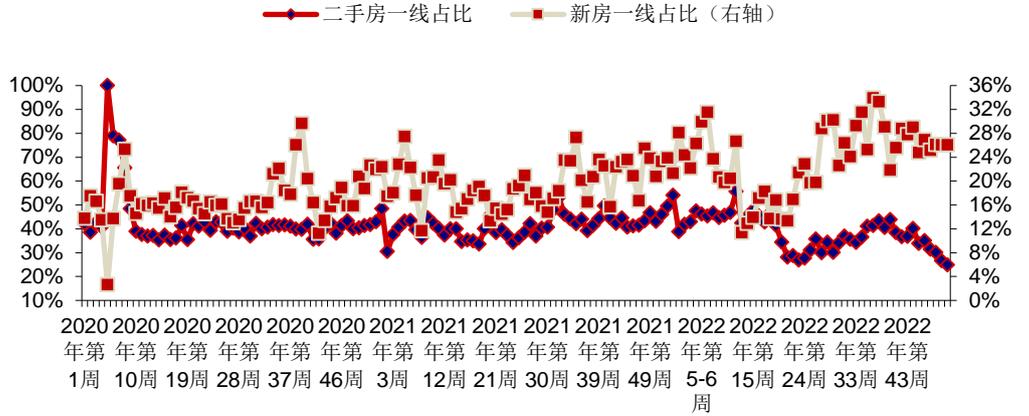
数据来源：Wind，东方证券研究所

图 2：本周（第 50 周）11 城市二手房成交



数据来源：Wind，东方证券研究所

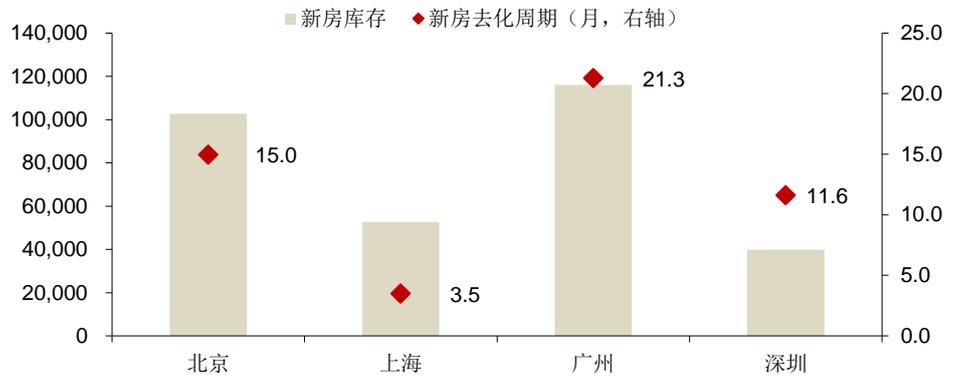
图 3：本周（第 50 周）新房二手房成交中一线城市占比



数据来源：Wind，东方证券研究所

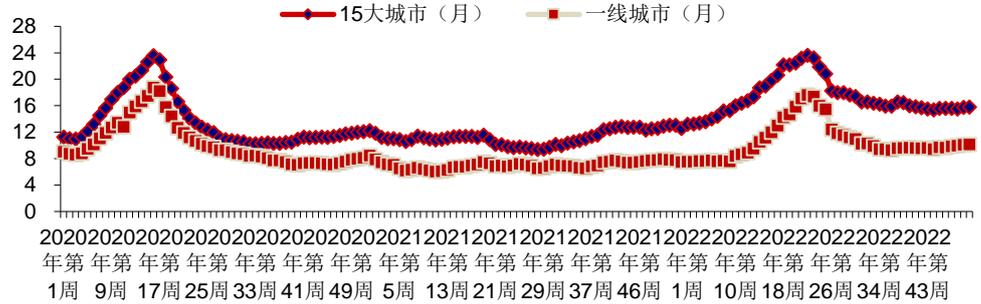
库存量、库销比较上周上升。截至第 50 周，15 大城市库存为 125.0 万套，较第 49 周增加 4000 套；库销比为 15.8 个月，较第 49 周上升 0.1 个月。一线城市库存量 31.2 万套，较第 49 周减少 1600 套，库销比为 10.1 个月，较第 49 周持平。二线城市库存量 55.9 万套，较第 49 周增加 1956 套，库销比为 13.0 个月，与第 49 周减少 0.1 个月。

图 4：第 50 周跟踪城市库销比



数据来源：Wind，东方证券研究所

图 5：重点城市库存和库销比

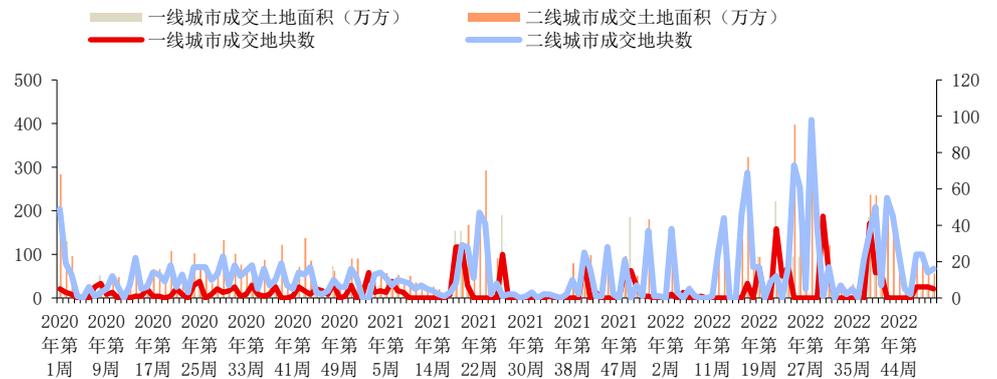


数据来源：Wind，东方证券研究所

2.3 重点城市土地市场跟踪

本周土地市场出让热度较上周上升。第 50 周 26 大城市合计成交土地 31 块。其中一线城市、二线城市、环沪卫星城、粤港澳卫星城分别成交 5、16、7、3 块，较第 49 周分别减少 1 块、增加 2 块、减少 3 块、增加 3 块。土地出让金增加。第 50 周 26 大城市土地出让金为 369.8 亿元，较第 49 周增加 22.8 亿元。

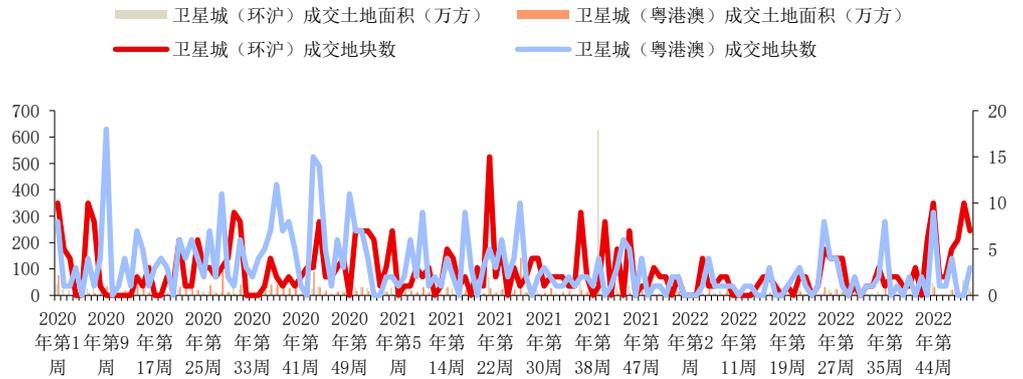
图 6：一、二线城市土地成交情况



数据来源：中指院、观点地产网，东方证券研究所

注：一线城市：北京、上海、深圳；二线城市：广州、杭州、南京、苏州、合肥、天津、厦门、武汉、郑州、宁波、西安、成都。

图 7：卫星城土地成交情况



数据来源：中指院、观点地产网，东方证券研究所

注：卫星城：环沪包括嘉兴、嘉善、昆山、湖州、南通市区、启东，粤港澳包括东莞、佛山、惠州、中山、珠海。

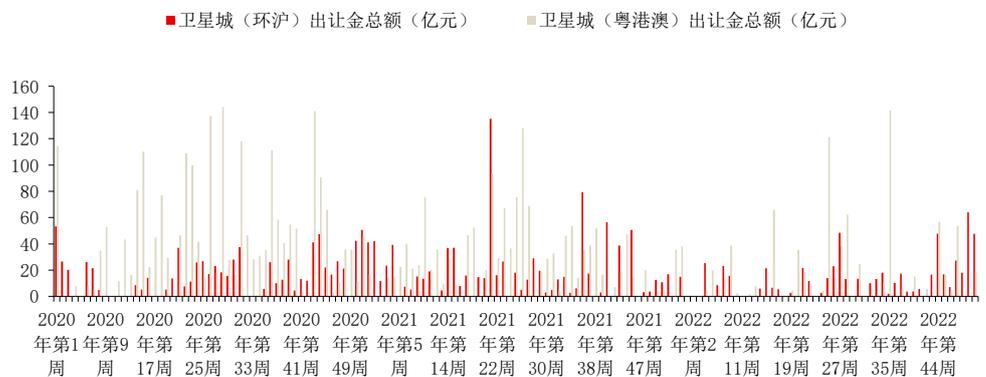
图 8：一、二线城市土地出让金情况



数据来源：中指院、观点地产网，东方证券研究所

注：一线城市：北京、上海、深圳、广州；二线城市：杭州、南京、苏州、合肥、天津、厦门、武汉、郑州、宁波、西安、成都。

图 9：卫星城土地出让金情况



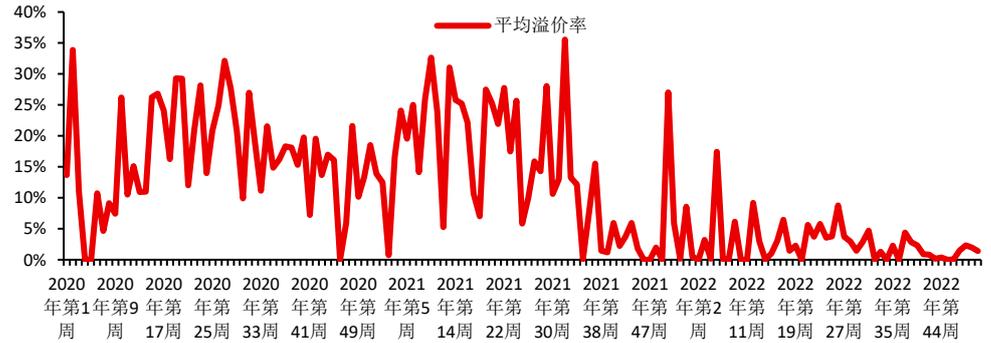
数据来源：中指院、观点地产网，东方证券研究所

注：卫星城：环沪包括嘉兴、嘉善、昆山、湖州、南通市区、启东，粤港澳包括东莞、佛山、惠州、中山、珠海。

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

平均溢价率下降。第 50 周 26 大城市土地成交平均溢价率 1.4%，较第 49 周下降 0.6 个百分点。一线城市、二线城市、环沪卫星城、粤港澳卫星城的平均溢价率分别为 0.0%、0.9%、4.0%、0.0%。第 50 周 26 大城市土地流拍数量为 2 块。

图 10：26 城土地平均溢价率情况



数据来源：中指院、观点地产网，东方证券研究所

注：26 城市为北京、上海、深圳、广州、杭州、南京、苏州、合肥、天津、厦门、武汉、郑州、宁波、西安、成都、嘉兴、嘉善、昆山、湖州、南通市区、启东、东莞、佛山、惠州、中山、珠海。

图 11：26 城土地流拍情况



数据来源：中指院、观点地产网，东方证券研究所

注：26 城市为北京、上海、深圳、广州、杭州、南京、苏州、合肥、天津、厦门、武汉、郑州、宁波、西安、成都、嘉兴、嘉善、昆山、湖州、南通市区、启东、东莞、佛山、惠州、中山、珠海。

2.4 重点公司一周要闻回顾

房地产及相关业务发展：

华润置地、新城控股、华侨城公布 11 月份经营情况。旭辉集团拟出售旭辉永升服务 23.26%股份。招商蛇口、陆家嘴公布资产收购及定增募集配套资预案。招商蛇口 36.4 亿元公司债票面利率确定为 2.40%和 2.80%。万科赎回“21 万科 01”19 亿元公司债。西藏城投拟定增募资。大悦城拟发行 15 亿元公司债。中交地产拟发行不超过 10 亿元公司债。中国铁建拟引入投资者增资，实行市场化债转股。金科股份截至 11 月末到期未支付债务 90.9 亿元。

【华润置地】（12.12）11 月实现总合同销售额约 222.0 亿元，同比增长 9.1%，总合同销售建筑面积 109.8 万方，同比减少 11.9%。1-11 月累计合同销售金额约 2517.3 亿元，累计合同销售面积 1155.2 万方，同比分别减少 7.0%及 26.1%。

【旭辉集团】（12.12）为纾缓流动资金压力及为业务营运提供资金，旭辉控股拟通过投标程序出售集团持有的旭辉永升服务 23.26%的股份。

【招商蛇口】（12.12）2022 年第五期公司债发行规模不超过 36.4 亿元，3 年期票面利率确定为 2.40%，5 年期票面利率确定为 2.80%。

【万科】（12.13）决定对“21 万科 01”全部赎回，债券发行规模为 19 亿元。

【新城控股】（12.13）11 月公司实现合同销售金额 65.3 亿元，同比减少 67.4%，销售面积 71.6 万方，同比减少 66.4%。1-11 月公司累计销售金额和面积分别为 1094.8 亿元和 1117.0 万方，同比分别减少 48.6%和 46.7%。

【西藏城投】（12.13）拟定增募集资金用于公司“保交楼、保民生”相关的房地产项目开发建设，以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等用途。

【大悦城】（12.14）拟发行 15 亿元公司债（第二期），将用于偿还到期债务。

【华侨城 A】（12.15）11 月实现合同销售金额 30.4 亿元，合同销售面积 15.4 万方。1-11 月累计合同销售金额 502.5 亿元，同比下降 33%；累计合同销售面积 238.9 万方，同比下降 34%。

【陆家嘴】（12.15）拟以发行股份方式购买陆家嘴集团持有的昌邑公司 100%股权、东襄公司 30%股权，拟以支付现金方式购买前滩投资持有的耀龙公司 60%股权、企荣公司 100%股权。

【中交地产】（12.15）计划面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)，发行规模为不超过人民币 10 亿元，利率询价区间为 4.50%-5.90%。

【招商蛇口】（12.16）拟通过发行股份购买深投控持有的南油集团 24%股权、招商局投资发展持有的招商前海实业 2.89%股权并募集配套资金，定增募集的配套资金将用于存量涉房项目、标的公司的项目建设、补充流动资金、偿还债务等。

【中国铁建】（12.16）拟引入中银金融资产投资有限公司等 4 家投资者合计出资人民币 100 亿元对标的公司进行增资，实施市场化债转股。

【金科股份】（12.16）截至 2022 年 11 月末，公司已到期未支付的债务本金合计金额 90.91 亿元，其中涉及担保事项的到期未支付债务金额为 74.78 亿元。

3. 投资建议

- 中央经济工作会议有关房地产的表述主要在扩大国内需求和防范化解重大风险两个章节。扩大内需是明年最重要的经济工作，其中支持住房改善被放到促消费的首要位置，可以期待需求端会出台更多政策刺激改善型需求，限购限贷放松或进一步扩大至中高能级城市。在防范化解重大风险章节，会议明确了行业短期内亟需解决的问题，依次强调保交楼、满足行业合理融资需求、防范化解优质头部房企风险、坚决依法打击违法犯罪行为、因城施策及长租房市场建设等工作，房住不炒的长期指导方向不变，基本符合市场预期。保交楼再次被强调，近期政策在存量债务展期、新增贷款及配套融资、股权再融资等方面为保交楼提供了多项支持，目的在于形成实物投资量，并尽力化解风险，但没有突破市场化、法治化的原则。会议首次提到防范化解优质头部房企风险，具体范围、实施路径仍需继续观察。坚决依法打击违法犯罪行为保证了保交楼、融资支持等纾困工作有效推进。总体来看，行业的现状、问题和长期发展方向已经比较明确，结合中财办副主任韩文秀关于消除行业多年来高负债、高杠杆、高周转发展模式弊端的表述，我们认为在解决路径上不会采用加剧房企高杠杆、高周转的方式。期待供需两侧继续发力，推动行业基本面缓慢修复。我们看好能够穿越本轮周期的企业，看好央企国企和稳健经营的高评级民企在当前竞争格局中的相对优势，同时看好迅速成长且信用受损较小的物管和商管行业。

风险提示

- 1、**地产逆周期政策不及预期。**当前市场对政策放松的预期较强，如果中央或地方政策超预期收缩将影响市场情绪。
- 2、**销售大幅下滑。**由于楼市进入需求收缩期，叠加疫情形势的不确定性影响，销售增长可能不达预期，从而影响开发商的周转能力和盈利能力。
- 3、**房企信用风险进一步扩大。**如政策和销售等不及预期，个别房企因刚性债务无法兑付发生信用违约，从而拖累整个板块表现。

附录

跟踪城市及地产板块股票池名单

- 1、周度新房数据跟踪城市：北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、青岛、苏州、福州、厦门、东莞、惠州、南宁、济南、南昌、呼和浩特、温州、泉州、淮安、江阴、武汉、长春、无锡、昆明、大连、佛山、吉林、金华、常州。其中一线城市为：北京、上海、深圳、广州。
- 2、周度二手房数据跟踪城市：北京、深圳、南京、杭州、苏州、厦门、青岛、南昌、大连、南宁、扬州。其中一线城市为：北京、深圳。
- 3、周度库存数据跟踪城市：北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、苏州、福州、厦门、东莞、南宁、济南、温州、泉州、蚌埠、九江、江阴、张家港。其中一线城市为：北京。

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

4、本报告使用的股票池基于申万行业指数（房地产）进行调整，调整依据为该公司实质从事业务/盈利与地产关联，也可能是与我们关注的领域有关（如房地产服务业，传媒板块的三六五网也符合股票池要求），调整后股票数量为 130。股票池全名单如下：

表 3：地产板块股票池名单

000002.SZ	万科 A	000620.SZ	新华联	002305.SZ	南国置业	600393.SH	粤泰股份	600743.SH	华远地产
000005.SZ	世纪星源	000631.SZ	顺发恒业	002574.SZ	明牌珠宝	600463.SH	空港股份	600745.SH	中茵股份
000006.SZ	深振业 A	000638.SZ	万方发展	600007.SH	中国国贸	600503.SH	华丽家族	600748.SH	上实发展
000011.SZ	深物业 A	000656.SZ	金科股份	600048.SH	保利发展	600510.SH	黑牡丹	600753.SH	东方银星
000014.SZ	沙河股份	000667.SZ	美好集团	600052.SH	浙江广厦	600533.SH	栖霞建设	600773.SH	西藏城投
000023.SZ	深天地 A	000671.SZ	阳光城	600064.SH	南京高科	600565.SH	迪马股份	600791.SH	京能置业
000029.SZ	深深房 A	000718.SZ	苏宁环球	600067.SH	冠城大通	600604.SH	市北高新	600807.SH	天业股份
000031.SZ	中粮地产	000732.SZ	泰禾集团	600077.SH	宋都股份	600606.SH	绿地控股	600823.SH	世茂股份
000036.SZ	华联控股	000736.SZ	中房地产	600094.SH	大名城	600620.SH	天宸股份	600847.SH	万里股份
000038.SZ	深大通	000797.SZ	中国武夷	600113.SH	浙江东日	600621.SH	华鑫股份	600848.SH	上海临港
000040.SZ	东旭蓝天	000809.SZ	铁岭新城	600133.SH	东湖高新	600622.SH	嘉宝集团	600890.SH	中房股份
000042.SZ	中洲控股	000838.SZ	财信发展	600149.SH	廊坊发展	600638.SH	新黄浦	600895.SH	张江高科
000043.SZ	中航地产	000863.SZ	三湘股份	600158.SH	中体产业	600639.SH	浦东金桥	601588.SH	北辰实业
000046.SZ	泛海控股	000897.SZ	津滨发展	600159.SH	大龙地产	600641.SH	万业企业	300295.SZ	三六五网
000069.SZ	华侨城 A	000909.SZ	数源科技	600162.SH	香江控股	600647.SH	同达创业		
000090.SZ	天健集团	000918.SZ	嘉凯城	600173.SH	卧龙地产	600648.SH	外高桥		
000150.SZ	宜华健康	000926.SZ	福星股份	600185.SH	格力地产	600649.SH	城投控股		
000402.SZ	金融街	000931.SZ	中关村	600208.SH	新湖中宝	600657.SH	信达地产		
000502.SZ	绿景控股	000961.SZ	中南建设	600215.SH	长春经开	600658.SH	电子城		
000506.SZ	中润资源	000965.SZ	天保基建	600223.SH	鲁商置业	600663.SH	陆家嘴		
000514.SZ	渝开发	000979.SZ	中弘股份	600225.SH	天津松江	600665.SH	天地源		
000517.SZ	荣安地产	001979.SZ	招商蛇口	600239.SH	云南城投	600675.SH	中华企业		
000537.SZ	广宇发展	002016.SZ	世荣兆业	600246.SH	万通地产	600683.SH	京投发展		
000540.SZ	中天城投	002077.SZ	大港股份	600266.SH	北京城建	600684.SH	珠江实业		
000558.SZ	莱茵体育	002133.SZ	广宇集团	600322.SH	天房发展	600693.SH	东百集团		
000573.SZ	粤宏远 A	002146.SZ	荣盛发展	600325.SH	华发股份	600716.SH	凤凰股份		
000608.SZ	阳光股份	002208.SZ	合肥城建	600340.SH	华夏幸福	600724.SH	宁波富达		
000609.SZ	绵石投资	002244.SZ	滨江集团	600376.SH	首开股份	600734.SH	实达集团		
000616.SZ	海航投资	002285.SZ	世联行	600383.SH	金地集团	600736.SH	苏州高新		

数据来源：Wind，东方证券研究所

分析师申明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的研究分析师在此作以下声明：

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断；分析师薪酬的任何组成部分无论是在过去、现在及将来，均与其在本研究报告中所表述的具体建议或观点无任何直接或间接的关系。

投资评级和相关定义

报告发布日后的 12 个月内的公司的涨跌幅相对同期的上证指数/深证成指的涨跌幅为基准；

公司投资评级的量化标准

- 买入：相对强于市场基准指数收益率 15%以上；
- 增持：相对强于市场基准指数收益率 5% ~ 15%；
- 中性：相对于市场基准指数收益率在-5% ~ +5%之间波动；
- 减持：相对弱于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级 —— 由于在报告发出之时该股票不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该股票的研究状况，未给予投资评级相关信息。

暂停评级 —— 根据监管制度及本公司相关规定，研究报告发布之时该投资对象可能与本公司存在潜在的利益冲突情形；亦或是研究报告发布当时该股票的价值和价格分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确投资评级；分析师在上述情况下暂停对该股票给予投资评级等信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该股票的投资评级、盈利预测及目标价格等信息不再有效。

行业投资评级的量化标准：

- 看好：相对强于市场基准指数收益率 5%以上；
- 中性：相对于市场基准指数收益率在-5% ~ +5%之间波动；
- 看淡：相对于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级：由于在报告发出之时该行业不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该行业的研究状况，未给予投资评级等相关信息。

暂停评级：由于研究报告发布当时该行业的投资价值分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确行业投资评级；分析师在上述情况下暂停对该行业给予投资评级信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该行业的投资评级信息不再有效。

免责声明

本证券研究报告（以下简称“本报告”）由东方证券股份有限公司（以下简称“本公司”）制作及发布。

本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。本报告的全体接收人应当采取必要措施防止本报告被转发给他人。

本报告是基于本公司认为可靠的且目前已公开的信息撰写，本公司力求但不保证该信息的准确性和完整性，客户也不应该认为该信息是准确和完整的。同时，本公司不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的证券研究报告。本公司会适时更新我们的研究，但可能会因某些规定而无法做到。除了一些定期出版的证券研究报告之外，绝大多数证券研究报告是在分析师认为适当的时候不定期地发布。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人作出邀请。

本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的收入可能会波动。过去的表现并不代表未来的表现，未来的回报也无法保证，投资者可能会损失本金。外汇汇率波动有可能对某些投资的价值或价格或来自这一投资的收入产生不良影响。那些涉及期货、期权及其它衍生工具的交易，因其包括重大的市场风险，因此并不适合所有投资者。

在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，投资者自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本报告主要以电子版形式分发，间或也会辅以印刷品形式分发，所有报告版权均归本公司所有。未经本公司事先书面协议授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、转发或公开传播本报告的全部或部分内容。不得将报告内容作为诉讼、仲裁、传媒所引用之证明或依据，不得用于营利或用于未经允许的其它用途。

经本公司事先书面协议授权刊载或转发的，被授权机构承担相关刊载或者转发责任。不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

提示客户及公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告，慎重使用公众媒体刊载的证券研究报告。

东方证券研究所

地址：上海市中山南路 318 号东方国际金融广场 26 楼

电话：021-63325888

传真：021-63326786

网址：www.dfzq.com.cn

东方证券股份有限公司经相关主管机关核准具备证券投资咨询业务资格，据此开展发布证券研究报告业务。

东方证券股份有限公司及其关联机构在法律许可的范围内正在或将要与本研究报告所分析的企业发展业务关系。因此，投资者应当考虑到本公司可能存在对报告的客观性产生影响的利益冲突，不应视本证券研究报告为作出投资决策的唯一因素。